Société d'habitation Québec

L'habitat en bref

collection synthèse d'études et de recherches

N° 8

Janvier 2002

Pour améliorer la sécurité urbaine : l'apport des interventions en habitation

INTRODUCTION

Depuis plusieurs années déjà, les interventions en matière de prévention de la criminalité et de sécurité urbaine visent à développer des « communautés plus sûres » et s'orientent de ce fait vers les collectivités locales. Or, les interventions en habitation participent à l'amélioration des conditions physiques et sociales de l'environnement local, incluant la baisse de la criminalité. Ainsi, la rénovation et l'entretien des immeubles, la responsabilisation des résidants, les solidarités de voisinage et le partenariat entre organismes sont autant de facteurs positifs à l'échelle du quartier pris comme cadre d'intervention.

Mais de quelle façon et dans quelle mesure les interventions publiques en habitation peuvent-elles contribuer à prévenir la criminalité et améliorer la sécurité? Une étude réalisée par la Société de développement de Montréal, pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec, a cherché à répondre à cette question. Cette étude diffère d'autres recherches dans le domaine du fait que les programmes considérés n'avaient pas à l'origine de tels objectifs de prévention et qu'aucune évaluation n'avait été prévue à cet effet dans les quartiers d'intervention. L'étude ne visait donc pas à mesurer la réduction des activités criminelles attribuable à ces interventions, mais plutôt à cerner leurs liens avec différents facteurs de prévention et à dégager les conditions favorables à la sécurité urbaine dans certains quartiers montréalais.

Trois quartiers montréalais ont été retenus pour cette étude, soit Côte-des-Neiges, Petite-Patrie et Saint-Michel. Les interventions publiques considérées comprennent tous les projets réalisés entre 1989 et 1996 par l'ensemble des programme d'habitation fédéraux, québécois et municipaux. Ces projets touchent un large éventail d'immeubles, tous rénovés dans le cadre de programmes d'habitation : habitations à loyer modique (HLM), coopératives d'habitation, immeubles locatifs appartenant à des propriétaires privés ou gérés par des organismes à but non lucratif.

APERÇU DE LA DÉMARCHE

La prévention de la criminalité et l'amélioration de la sécurité axées sur les collectivités locales relèvent généralement de deux grands types d'approches :

1) l'approche situationnelle, la plus courante, met l'accent sur l'aménagement physique et la surveillance, ce qui suscite plusieurs critiques (déplacement des crimes vers d'autres quartiers, hausse éventuelle de la peur, « mentalité d'assiégés ») ;

2) l'approche communautaire favorise le développement social afin d'agir sur les causes de la criminalité (interventions touchant notamment la famille, l'école et l'emploi) ; elle incite par ailleurs à prendre en compte la communauté en visant une plus grande responsabilisation des résidants et en consolidant l'organisation communautaire à l'échelle locale.

Ces approches peuvent aussi se combiner : l'approche communautaire apparaît ainsi comme la plus adéquate pour développer des communautés plus sûres, tout en s'appuyant sur certaines mesures propres à l'approche situationnelle.

Comme les rénovations constituent l'essentiel des interventions publiques en habitation considérées dans cette étude, les hypothèses suivantes ont été formulées :

1) les interventions améliorent l'environnement physique des immeubles et la satisfaction des résidants à cet égard (conditions de logement, dispositifs de sécurité, entretien) ;

2) les interventions favorisent la responsabilisation et l'entraide entre les résidants et influencent de façon positive leur perception de la qualité de vie et de la sécurité dans leur quartier.

Afin de vérifier ces hypothèses sur le terrain, la méthodologie adoptée a été fondée principalement sur une enquête téléphonique effectuée à l'été 1996 auprès de 1006 personnes réparties en trois groupes de répondants dans chacun

PERCEPTION DES BESOINS DE RÉPARATIONS DANS LES LOGEMENTS

Quartiers	Groupes de répondants		Réparations nécessaires			(N)
			Majeures	Mineures	Aucune	
Côte-des-Neiges	Zone d'intervention	résidants	13,7 %	38,5 %	47,8 %	161
		voisins	24,0 %	44,3 %	31,7 %	79
	Zone témoin		16,4 %	47,8 %	35,8 %	67
Saint-Michel	Zone d'intervention	résidants	10,3 %	34,9 %	54,8 %	146
		voisins	12,9 %	45,2 %	41,9 %	62
	Zone témoin		13,1 %	37,7 %	49,2 %	61
Petite-Patrie	Zone d'intervention	résidants	7,1 %	25,2 %	67,7 %	127
		voisins	22,8 %	45,6 %	31,6 %	79
	Zone témoin		18,2 %	48,5 %	33,3 %	66

Source : Enquête FTD, été 1996, compilation des auteures.

(N) = nombre de répondants

des quartiers retenus : **1)** les résidants des zones d'intervention, habitant des immeubles touchés par une intervention publique en habitation ; **2)** leurs voisins immédiats ; **3)** les répondants des zones témoins, occupant des immeubles situés dans des zones sans intervention. À cette enquête s'ajoutent des entrevues menées avec des intervenants en matière d'habitation et de sécurité dans chaque quartier ainsi que des groupes de discussion composés pour chaque quartier d'une dizaine de personnes ayant déjà répondu à l'enquête comme résidants des zones d'intervention.

Portrait des zones et des répondants

Dans les zones d'étude, la densité de la population est généralement forte et les espaces à construire, peu nombreux. Toutes les zones d'intervention comprennent des secteurs prioritaires en ce qui concerne la mise aux normes des immeubles résidentiels. De plus, les besoins en logements sociaux s'avèrent importants dans les trois quartiers retenus. Saint-Michel et Petite-Patrie se distinguent ainsi de l'ensemble montréalais par leur plus forte proportion de ménages à faible revenu. Par ailleurs, la diversité ethnique caractérise les quartiers Côte-des-Neiges et Saint-Michel, alors que celui de Petite-Patrie se situe dans la moyenne montréalaise (21 % d'immigrants en 1996 comparativement à 26 % à Montréal).

L'étude porte principalement sur les 866 répondants louant un logement dans des immeubles de divers types. La majorité habitent leur immeuble depuis moins de sept ans, mais il arrive souvent qu'ils demeurent depuis plus longtemps dans leur quartier. Les femmes représentent 60 % des personnes interviewées ; les personnes seules en constituent 23 % et se retrouvent surtout dans le quartier Petite-Patrie (36 % des ménages). Les familles avec enfants sont beaucoup plus nombreuses dans Côte-des-Neiges (52 % des ménages) et Saint-Michel (63 %). Par ailleurs, la majorité des ménages vivant dans les zones d'intervention avaient un revenu inférieur à 20000$ en 1996, alors que ceux des zones témoins gagnaient davantage pour la plupart.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

Environnement physique

La grande majorité des locataires dont l'immeuble a été rénové s'estiment satisfaits des rénovations effectuées dans leur logement, que ce soit dans le cadre d'un programme d'habitation ou non. On note cependant que l'installation de dispositifs de sécurité au moment des rénovations se fait plus souvent lorsqu'il s'agit d'une intervention publique en habitation. Dans Côte-des-Neiges notamment, les locataires de logements liés à de tels projets sont nettement plus satisfaits de ces dispositifs que leurs voisins ou les répondants de la zone témoin, qui manifestent un large mécontentement.

Plus souvent que les autres, les résidants des zones d'intervention perçoivent des changements positifs dans leur logement ou leur immeuble, qu'ils attribuent pour la plupart aux rénovations. Ainsi, dans les quartiers Côte-des-Neiges et Petite-Patrie, ce sont surtout les locataires d'immeubles touchés par une intervention publique en habitation qui estiment que leur logement ne nécessite pas de réparations.

Malgré les changements positifs apportés par les rénovations, les résidants des zones d'intervention ne tendent pas à se responsabiliser davantage que les autres locataires face à l'entretien de l'entrée de leur immeuble et du terrain attenant. Les différences se manifestent plutôt entre les immeubles touchés ayant différents types de gestion. De toute évidence, ce sont les membres des coopératives d'habitation qui se sentent en général plus responsables de l'entretien de leur immeuble, ce qui s'inscrit dans les orientations mêmes des coopératives. Les participants au groupe de discussion tenu dans la zone d'intervention de Côte-des-Neiges ont par ailleurs exprimé leurs préoccupations à l'égard de l'entretien des immeubles et de la gestion des déchets dans leur voisinage. Ce problème leur paraît important et les responsabilités seraient selon eux à partager entre la Ville et les résidants, concierges, gestionnaires et propriétaires d'immeubles.

ÉVOLUTION DE LA QUALITÉ DE VIE DU QUARTIER AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Quartiers	Groupes de répondants		Qualité de vie			(N)
			Amélioration	Maintien	Détérioration	
Côte-des-Neiges	Zone d'intervention	résidants	56,5 %	34,8 %	8,7 %	92
		voisins	44,7 %	38,3 %	17,0 %	47
	Zone témoin		24,2 %	45,5 %	30,3 %	33
Saint-Michel	Zone d'intervention	résidants	31,2 %	40,0 %	28,8 %	80
		voisins	31,7 %	41,5 %	26,8 %	41
	Zone témoin		15,9 %	45,5 %	38,6 %	44
Petite-Patrie	Zone d'intervention	résidants	53,7 %	29,6 %	16,7 %	56
		voisins	36,4 %	45,4 %	18,2 %	44
	Zone témoin		51,5 %	24,2 %	24,2 %	33

Source : Enquête ITD, été 1996, compilation des auteures.

(N) = nombre de répondants

Tel qu'exprimées par les répondants, les relations de voisinage se caractérisent quelque peu différemment selon les quartiers et les groupes de répondants, du moins pour ce qui est de Petite-Patrie. Dans ce quartier en effet, la plupart des résidants de la zone d'intervention pensent qu'il y a de l'entraide dans leur immeuble, ce qui n'est pas le cas de la majorité de leurs voisins et des répondants de la zone témoin. Les différences les plus notables concernent en fait les types de gestion des immeubles d'intervention. Ainsi, la plupart des répondants logeant dans une coopérative d'habitation ou un immeuble géré par un organisme à but non lucratif disent avoir des contacts ou des liens d'amitié avec les autres locataires ; ils peuvent aussi compter sur leurs voisins pour surveiller leur logement en leur absence. De plus, les trois quarts des répondants habitant une coopérative estiment que les gens essaient de s'entraider dans leur immeuble. La situation paraît fort différente dans les immeubles privés et les HLM où plus de 60 % des répondants considèrent que les résidants ne font que se croiser et s'en tiennent à leurs propres affaires.

Les résidants des zones d'intervention ne croient pas nécessairement que la situation de leur quartier est la meilleure, mais ils expriment plus de confiance et d'optimisme que les autres groupes de répondants face à l'évolution de la qualité de vie dans leur environnement. De façon générale, ils sont plus nombreux à estimer que la qualité de vie s'est améliorée au cours des cinq dernières années et qu'elle continuera à le faire dans les deux années à venir. À l'opposé, les résidants des zones témoins, notamment ceux de Côte-des-Neiges et Saint-Michel, jugent plus souvent que la qualité de vie est en voie de détérioration dans leur quartier.

En somme, les différences de perception se manifestent surtout en ce qui a trait à la dynamique dans laquelle le quartier paraît engagé. Ainsi, dans le quartier Petite-Patrie, les résidants d'immeubles liés à un programme d'habitation se distinguent nettement de leurs voisins et des locataires de la zone témoin par leur opinion favorable sur la qualité de vie dans leur quartier. Certains y ont même relevé des signes de revitalisation, notamment dans le secteur commercial. Par ailleurs, dans Côte-des-Neiges, la stabilité de résidence des locataires des immeubles touchés les distingue nettement des autres groupes de répondants. Pour ces derniers, c'est le mauvais état de leur logement qui revient fréquemment comme motif de déménagement.

Compte tenu des limites inhérentes aux statistiques sur la criminalité, l'étude met surtout l'accent sur le sentiment de sécurité des répondants. Les résultats de l'enquête ne permettent cependant pas d'affirmer que ce sentiment est plus fort parmi les résidants des zones d'intervention que chez les autres groupes de répondants. Ce sentiment diffère en fait davantage suivant les types de gestion et les quartiers. L'inquiétude face au risque de subir un vol par effraction paraît ainsi plus répandue dans les HLM, où 64 % des répondants se disent inquiets, et dans les immeubles gérés par un organisme à but non lucratif (58 %) que dans les coopératives d'habitation (42 %). Il en est de même pour la peur d'être attaqué et volé dans le voisinage, qui s'exprime davantage parmi les locataires de HLM (58 %) que parmi les autres types de locataires (40 %). Notons que les craintes des gens face à leur sécurité et leur perception des problèmes liés à la criminalité peuvent dépasser en importance le niveau effectif de criminalité dans un quartier, les rumeurs pouvant alimenter la peur du crime.

Dans les zones d'intervention, la situation relative à la criminalité préoccupe plus largement les membres de coopératives d'habitation et les résidants de HLM que les locataires du secteur privé. Ces préoccupations peuvent traduire un sentiment d'insécurité plus élevé, mais aussi un environnement plus insécurisant ou une sensibilisation plus poussée à l'égard de ce qui se passe dans leur milieu de vie.

CONCLUSION

Les rénovations contribuent en général à améliorer l'état des logements et à équiper les immeubles locatifs de dispositifs de sécurité, surtout lorsqu'elles ont été effectuées dans le cadre d'un programme d'habitation. La satisfaction des locataires à l'égard de ces dispositifs est plus élevée parmi les résidants des immeubles ayant fait l'objet d'interventions que parmi les autres résidants.

Bien que les mesures physiques améliorent la sécurité dans les logements et les immeubles, ce sont davantage les formes d'organisation interne des locataires qui permettent d'expliquer les différences observées en ce qui a trait aux facteurs favorables à la prévention de la criminalité. Dans tous les cas, ce sont les membres des coopératives d'habitation qui manifestent plus de responsabilité face à l'entretien de leur immeuble et d'entraide entre voisins dans leur milieu de résidence. On constate également qu'il faut tenir compte de la spécificité de chaque communauté si l'on veut comprendre adéquatement les différences observées entre les quartiers.

Outre leur apport concret à l'amélioration de l'environnement physique et à l'installation de dispositifs de sécurité, les interventions publiques en habitation semblent créer des circonstances favorables dont il importe de tirer profit pour encourager la participation des résidants au développement social de leur communauté. En effet, plus que tous les autres, les résidants des zones d'intervention expriment de la confiance et de l'optimisme quant à l'évolution de leur quartier. L'étude montre qu'il existe un important besoin d'animation sociale dans ces zones où plusieurs résidants déplorent, entre autres, l'absence de lieux de rencontre. Par ailleurs, le pessimisme affiché par un bon nombre de répondants des zones témoins met en évidence la nécessité d'agir de façon préventive dans certaines zones.

Les résultats confirment en outre qu'il faut agir sur la perception des résidants par rapport aux problèmes liés à la criminalité en leur permettant, entre autres, de disposer d'une information adéquate et d'avoir des échanges entre eux.

En somme, selon cette étude, la contribution des interventions publiques en habitation semble relever surtout de la prévention situationnelle, mais elle pourrait s'étendre à la prévention sociale en intégrant les mesures physiques dans une approche orientée vers le développement social et la mobilisation communautaire. Pour que leur contribution soit efficace, ces interventions sur le logement devraient donc être associées à d'autres types d'actions, menées à l'échelle des quartiers et s'inscrivant dans une approche globale et concertée.

TITRE DE LA PUBLICATION

Interventions publiques en habitation : leur rôle dans l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité. L'expérience des quartiers montréalais.

Rapport préparé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec par la Société de développement de Montréal, février 1997.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société :

Succursale de Québec **Tél. : (418) 646-7915**
Succursale de Montréal **Tél. : (514) 873-9611**
ou sur son site Internet : **www.shq.gouv.qc.ca**

AUTEURS

Francine Bernèche, **Margaret Shaw**, **Luba Serge**, **Margaret Monfort** et **Catherine O'Neill**.

CHARGÉ DE PROJET (SHQ)

Paul Senécal, économiste
Direction du soutien aux organismes communautaires.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole, responsable de l'Habitation, sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Dépôt légal – 2001
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1495-9526

© Gouvernement du Québec